

TÍTULO V normas generales de edificación

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a las edificaciones, en todas sus características así como con relación a su entorno y en todo tipo de obras que se realicen en ejecución del presente Plan en el término municipal.
2. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen. En los sectores de suelo urbano, estas normas tendrán carácter complementario a las ordenanzas particulares que le sean de aplicación.
3. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 5.1.2 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las Normas Particulares de Zona, sin perjuicio del cumplimiento de las Condiciones de Uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de morfología y tipología.
 - d. Condiciones de calidad e higiene.
 - e. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - f. Condiciones de seguridad.
 - g. Condiciones ambientales.
 - h. Condiciones de estética.
3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones de la legislación general vigente que regulen las mismas, en especial la Ley de Ordenación de la Edificación y las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación para todos los requisitos básicos, así como las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o las que en su momento resulten de aplicación.

Artículo 5.1.3 Tipos de obras de edificación.

En las parcelas que cumplan la condición de solar edificable y en la edificación existente podrán realizarse distintos tipos de obras en diferentes grados de intervención y también de demolición según los casos. Puede distinguirse entre los tipos de obras los grados de intervención siguientes:

1. Mejoras: Son las obras que no introducen variaciones en los aspectos definidores de las características arquitectónicas de un edificio. Los grados de intervención pueden ser:

- a. Obras de conservación: para garantizar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público establecidas por legislación urbanística. Incluye las de consolidación cuando afecte a los elementos estructurales.
- b. Obras de restauración: para reponer en un edificio sus características originales conocidas o probadas.
- c. Obras de rehabilitación: para mejorar las condiciones de uso y destino del edificio, pudiendo suponer la redistribución de las superficies útiles, sustitución de servicios e instalaciones y de elementos estructurales.

2. Reformas: Son las obras realizadas en una edificación existente en las que se introducen modificaciones importantes en su estructura, organización general y características morfológicas. Los grados de intervención pueden ser:

- a. Sustitución parcial: si no afecta a más del 50% de la superficie construida.
- b. Reestructuración: las que suponen la modificación o transformación del volumen interior de un edificio y pueden aumentar la superficie construida hasta un 5% de la misma.

3. Obras nuevas: Son las obras de edificación realizadas en una parcela o como ampliación de una edificación ya existente que no se encuentre "fuera de ordenación". Los grados de intervención pueden ser:

- a. Ampliación: edificación nueva adosada o sobre otra ya existente.
- b. Renovación: obra que utiliza elementos de otra edificación o cuando afecta a más del 50% de su superficie en el caso de sustituciones.
- c. Nueva planta: obra que se realiza sobre una parcela libre de edificación o procedente de la demolición de una anterior y que cumpla en todos los casos la condición de solar.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 5.2.1 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las Condiciones Particulares de la Zona en que se sitúe.

Artículo 5.2.2 Definiciones referentes a las condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- b. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- c. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- d. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Artículo 5.2.3 Parcela edificable.

1. Se considera que una parcela es edificable en suelo urbano cuando se cumplen las condiciones de solar, es decir, que dispone de ordenación detallada, alineaciones y rasantes definidos, así como de los servicios de infraestructura y tiene pavimentada la calle a la que presente fachada.
2. Una parcela será inedificable cuando no cumpla alguna de las condiciones anteriores o su superficie sea inferior a la considerada como mínima en su sector o sesenta metros cuadrados y cinco metros de fachada a vía o espacio público en todos los casos.
3. Estas condiciones son independientes de las exigidas por la legislación en cuanto a los aprovechamientos patrimonializables que le correspondan a su titular para la edificación.

Artículo 5.2.4 Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten en suelo urbano las agregaciones y segregaciones de parcelas, previa solicitud de licencia municipal que cumplan las condiciones particulares del sector donde se encuentre. En suelo urbanizable quedarán sujetas al desarrollo de los Planes Parciales y en el suelo no urbanizable se prohíben con las excepciones previstas en el Título correspondiente en estas Normas.

Artículo 5.2.5 Condiciones para la edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Condiciones de urbanización:

_Estar integrada en un área donde se hayan ejecutado la urbanización básica y secundaria.
_Que aún no estando ejecutada la urbanización secundaria, esta se garantice con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

- b. Condiciones de gestión:

_Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Reparcelación en su caso.
_Tener acreditado el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
_Estar integrada en la Entidad Urbanística de Conservación del Sector.

- c. Condiciones dimensionales:

_Superficie igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
_Linderos de longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, se deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 5.2.6 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN.

Artículo 5.3.1 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las Condiciones Particulares de Zona.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**Artículo 5.3.2 Alineación exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las Condiciones Particulares de Zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 5.3.3 Línea de edificación y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Fondo edificable es la línea marcada en los planos de Alineaciones o definida dimensionalmente por las Normas Particulares de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Artículo 5.3.4 Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 5.3.5 Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las Condiciones Particulares de Zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las Condiciones Particulares de Zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

5. Las plantas sótano y cualquier construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones o excavaciones de terreno, que sobrepase el perímetro de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, habrá de quedar obligatoriamente subterránea, debiendo realizarse para ello los rellenos que fueran necesarios.

Artículo 5.3.6 Retranqueos.

1. Se define como retranqueo a la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 5.3.7 Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las Condiciones Particulares de Zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 5.3.8 Área de movimiento de la edificación.

Se define el Área de movimiento de la edificación como la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 5.3.9 Rasantes, Cota natural del terreno y Cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.
4. Se consideran rasantes oficiales las señaladas en los planos de ordenación en suelo urbano o en los planos correspondientes de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que se convaliden por este Plan General. Quedarán definidas por los perfiles longitudinales de la red viaria o espacio libre existente o los procedentes de las obras de urbanización que ejecuten el planeamiento de desarrollo.
5. La rasante oficial determina la cota cero en la medición de las alturas de la edificación. No podrá ser modificada sin la tramitación previa de Estudio de detalle en suelo urbano, y en caso de dudas en las actuales podrá solicitarse su definición al Ayuntamiento.
6. En el caso de construcción de sótanos la rasante de la planta baja no será superior a quince (15) centímetros de la rasante oficial.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.3.10 Ocupación, Superficie ocupable y Coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 5.3.11 Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la

conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.
4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 5.3.12 Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, según lo establecido en el artículo siguiente.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 5.3.13 Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las Normas Particulares de Zona, se podrá realizar una edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, instalaciones, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.3.14 Definiciones.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por cada metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 5.3.15 Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las Normas Particulares de Zona establezcan otros diferentes para el cómputo de la superficie edificada, se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso público, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de la parcela, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o que se destine a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.

3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes, tanto de las edificaciones principales como de las auxiliares.

Artículo 5.3.16 Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.3.17 Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 5.3.18 Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello se considera:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con la rasante oficial en el plano de fachada del edificio.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especifique a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En otros casos la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 5.3.19 Altura máxima.

1. Altura máxima será la señalada en la Condiciones Particulares de Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 5.3.20 Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana, y parcialmente en caso de cubrir medianeras.

Artículo 5.3.21 Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio en las condiciones establecidas en este Título. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona.
- b. Torreones y miradores con un máximo de superficie de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno, cuando lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona y con las características que estas establezcan.
- c. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- d. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- e. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones descubiertas, que no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. Se considerarán uno solo por finca o por escalera común en caso de residencial Plurifamiliar.
- f. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa técnica específica y en su defecto el buen hacer constructivo.
- g. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y los hitos publicitarios.

Artículo 5.3.22 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento veinte (120) centímetros, la cota de

referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- b. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chafalán: Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

2. Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1 La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la media de las rasantes de las alineaciones.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

Artículo 5.3.23 Plantas.

- 1. Se considera como planta a toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2. La regulación del Plan considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la Planta baja.
 - b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la media de las rasantes de las alineaciones.
 - c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de la planta de piso. Sólo se podrán realizar entreplantas cuando lo permitan las Condiciones Particulares o de Zona.
 - d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior al cincuenta (50%) por ciento de la planta tipo y su fachada se encuentra retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada del edificio.
- f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 5.3.24 Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 5.3.25 Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 5.3.26 Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, no rebase la superficie edificable y cumplan con la altura libre considerada como mínima.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Zonas.

Artículo 5.3.27 Planta Baja.

1. Salvo que las Normas Particulares de Zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:
 - a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

- b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.
2. Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 5.3.28 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.3.29 Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Los áticos tendrán la misma altura que las plantas de pisos y sólo podrán realizarse cuando lo autorice expresamente la Norma Particular de Zona.
2. Las plantas bajo cubierta, sólo se autorizan donde expresamente lo permita la Norma Particular de Zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 5.3.30 Patios.

1. Se define como patio a todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - _Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - _Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.
 - d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 5.3.31 Condiciones de los patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.
4. En cuanto a la altura y salvo que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.
5. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.
6. Para el acceso al patio se establecen las siguientes condiciones:
 - a. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a cien (100) centímetros por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.
 - b. Cualquier tipo de patio en vivienda colectiva contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
 - c. Sin perjuicio de lo que establezca las Normas Particulares de Zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de trescientos (300) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de cien (100) centímetros mediante rampas.

Artículo 5.3.32 Condiciones de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las Normas Particulares de Zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares, las dimensiones de los patios vinculados a cada unidad familiar se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
 - b. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

- a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada anteriormente.
- b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas de todos los lados según la altura (H) del mismo:

USO DEL LOCAL	DIMENSION MINIMA	
	Relativa	Absoluta (m)
Patios Vivideros	H	5
Patios de luces: - Si iluminan piezas habitables - Sólo cocinas	H/3	3,3
	H/4	3,0
Patios de Ventilación	H/5	2,0

- c. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferior a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- d. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante.

Artículo 5.3.33 Condiciones de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un medio de la altura (H:2) con un mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según las medidas más desfavorables en cada caso y en todos los puntos de los paramentos.

Artículo 5.3.34 Condiciones de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 5.3.35 Condiciones para la cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación en toda su superficie con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio, en huecos enfrentados o en anillo y permanentemente abiertos. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.3.36 Régimen jurídico de los patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. Los patios y en general los espacios libres comunes no edificados al interior de las alineaciones exteriores, tendrán una vinculación "Ob Rem" a la vivienda, de tal manera que en ningún caso podrán enajenarse con carácter independiente vivienda y dichos espacios.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA.**SECCIÓN 1ª. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.****Artículo 5.4.1 Consideraciones generales.**

1. Como características morfológicas de la edificación se entiende la resultante de la forma de agrupación de los volúmenes en una zona concreta de la ciudad y que constituyen una imagen particular y diferenciada de la misma.
2. La clasificación según las características morfológicas, realizada en este Plan General, se ha referido a las manzanas, concebidas como la unidad básica de la organización espacial de la estructura urbana.
3. Atendiendo a dichas características podrán coincidir en una misma manzana diferentes tipologías edificatorias, reconociéndose en las normas particulares de la zona.
4. Las disposiciones del presente Título serán de aplicación en las Ordenanzas de Zona, con el sentido que aquí se les otorga.

Artículo 5.4.2 Clasificación.

1. Manzana compacta: Es la característica en la ciudad tradicional y consolidada, donde la edificación se encuentra alineada a fachada, sin solución de continuidad. En su organización interna las parcelas acogen edificaciones colindantes que resuelven con carácter autónomo los espacios libres interiores.
2. Manzana cerrada: Es la que presenta un espacio libre interior de uso público o privado y acotado por todos los lados. Su origen obedece a una ordenación previa que define las características de alineación a vial y dimensiones del espacio libre interior.
3. Manzana con edificación aislada: Es la disposición morfológica cuya característica es la separación de la edificación a los límites de la parcela y espacio público. En algunos casos puede coincidir con la superficie ocupada por un edificio aislado.

SECCIÓN 2ª. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS.**Artículo 5.4.3 Consideraciones generales.**

1. Las características tipológicas se definen por las distintas formas de la edificación y modos de organización, agrupación y usos de las mismas en una parcela.
2. Se denomina tipología Residencial a los efectos de las presentes Normas, a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios más complejos, así como a las formas de agregación de estos entre sí.
3. Se considera una tipología de edificación de Actividades económicas a todas las que puedan albergar usos relacionados con la producción o terciarios, según se recogen en el Título correspondiente de estas Normas.
4. En las edificaciones destinadas a Equipamientos las características tipológicas se corresponderán a los tipos y usos pormenorizados de que se trate.
5. Las tipologías según se contemplen en las Normas particulares de Zona podrán ser:
 - a. Determinada: es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asignada a cada Zona.
 - b. Permitida: es aquella cuya implantación puede autorizarse con la determinada, sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Título.

Artículo 5.4.4 Clasificación de las tipologías residenciales.

1. Residencial Unifamiliar: Edificación en parcela individual o común destinada a la residencia habitual o no de personas que puedan formar un núcleo familiar. Se incluyen los siguientes tipos:
 - _Vivienda Unifamiliar Aislada: aquella edificación constituida por una unidad de vivienda unifamiliar, separada espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.
 - _Vivienda Unifamiliar Pareada: el conjunto formado por dos unidades de vivienda unifamiliar adosadas horizontalmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.
 - _Vivienda Unifamiliar en Hilera el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontal y trasero.
 - _Vivienda Unifamiliar en Manzana: el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontales.
 - _Vivienda Tradicional: la unidad o conjunto de unidades de vivienda

unifamiliar, situadas sobre la alineación del vial y adosadas lateralmente. Pueden coincidir con las tipologías anteriores.

2. Residencial Plurifamiliar o Colectiva: Edificación destinada a la residencia habitual o no, de diferentes grupos de personas o núcleos familiares y que disponga de espacios o elementos comunes. Situada en una parcela común la edificación podrá disponerse en horizontal o en vertical, incluyéndose los siguientes tipos:

_Vivienda Plurifamiliar en Bloque Horizontal: Edificación en parcela común y formado por la unión lateral de dos o más conjuntos resultado cada uno de ellos, de la agregación de dos o más viviendas por planta en torno a una escalera. Se incluye en esta tipología todas las variables respecto a los colindantes y de situación en la parcela.

_Vivienda Plurifamiliar en Bloque Vertical: Edificación en parcela común que se desarrolla en altura y por agregación de dos o más viviendas en torno a una escalera y por plantas sucesivas. Se incluye en esta tipología todas las variables respecto a los colindantes y de situación en la parcela.

_Vivienda Colectiva Tradicional: Edificación resultante de la agregación de viviendas o locales de otro uso, en torno a una sola escalera, situada sobre la alineación del vial y adosada lateralmente.

Artículo 5.4.5 Clasificación de las tipologías de actividades económicas.

1. Edificación abierta: La situada en una parcela que se separa espacialmente de las alineaciones y linderos en todo su perímetro, aunque puede estar constituida por un grupo de edificaciones destinadas a la misma actividad.

2. Edificación cerrada: La incluida en una manzana y que se ajusta a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua.

Artículo 5.4.6 Clasificación de las tipologías de los equipamientos.

1. Dependiendo del uso global: Administrativo, Docente, Deportivo, Interés público y social. Con los correspondientes usos pormenorizados en cada uno de ellos y que dependerán de las condiciones específicas y reglamentación aplicable.

2. Según la posición de la edificación en la manzana y parcela:

_Edificación abierta: La situada en una parcela que se separa espacialmente de las alineaciones y linderos en todo su perímetro.

_Edificación cerrada: La que se ajusta a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua en la manzana donde se encuentre.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

Artículo 5.5.1 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD.

Artículo 5.5.2 Calidad de las construcciones.

Las construcciones adoptarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas ya establecidas por la legislación vigente.

Artículo 5.5.3 Condiciones de Aislamiento y Salubridad.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las Exigencias Básicas de protección contra el ruido y de ahorro de energía contenidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable, disponiendo para ello de todas las medidas de aislamiento necesarias.

2. Como condición general se deberán cumplir las Exigencias Básicas de Salubridad contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Artículo 5.5.4 Objetivos de Calidad Acústica.

1. Por objetivo de calidad acústica se entiende el conjunto de requisitos que en relación con la contaminación acústica deben cumplirse en un momento dado y en un espacio determinado incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión. Los tipos de áreas acústicas se establecen en el artículo 7.1.7

2. En las áreas urbanizadas existentes se determina como objetivo de calidad acústica para ruido los establecidos para los distintos tipos de áreas acústicas, sin superarlos. En las nuevas áreas a urbanizar el objetivo de calidad acústica supone la no superación de los índices de ruido de los tipos disminuidos en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior se consideran que se respetan cuando los índices de inmisión de ruido: Ld, Le y Ln, valorados a lo largo del período de un año cumplen lo siguiente:

- Ningún valor supera los determinados para las distintas áreas acústicas
- El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 decibelios los valores anteriores

4. Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos residenciales, docentes, hospitalarios y culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y vibraciones de las tablas que se recogen a continuación:

- Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de Estancia	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Docente o Cultural	Aulas	40	40	40
	Zonas de lectura	35	35	35

- Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable en edificios destinados a uso residencial, hospitalario, docente o cultural.

Usos del edificio	Índices de Vibración Law
Residencial	75
Hospitalario	72
Docente o Cultural	72

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.

Artículo 5.5.5 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 5.5.6 Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables tienen su acceso, ventilación y luz directa respecto a:

- Una vía pública, calle o plaza.
- Espacio libre de edificación de carácter público.
- Espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 5.5.7 Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un mínimo de cien (100) centímetros por encima de a cota de referencia o del terreno y sólo los usos expresamente autorizados por las Normas Particulares de Zona.

Artículo 5.5.8 Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la superficie de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Todos los locales comerciales deberán disponer de conductos para la extracción de humos y gases o ventilación de aseos

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación en la cubierta.

5. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos en la cubierta.

6. Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.**Artículo 5.6.1 Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE AGUA.**Artículo 5.6.2 Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 5.6.3 Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCIÓN 2ª. DOTACIÓN DE ENERGÍA.**Artículo 5.6.4 Electricidad.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, instrucciones complementarias o, en su caso, a la normativa vigente que le resulte aplicable.

Artículo 5.6.5 Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. Las características de los depósitos de combustibles quedarán definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 5.6.6 Energías alternativas.

Se considera obligatorio que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las

necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 5.6.7 Instalaciones de Aire Acondicionado.

Todas las edificaciones, cualquiera que sea su uso, deberán prever la instalación interna de acondicionamiento de aire, así como prever la ubicación de la maquinaria exterior e interior, evitando la aparición de aparatos de ventana y compresores exteriores no integrados o previstos.

SECCIÓN 3ª. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.**Artículo 5.6.8 Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.**

1. Todos los edificios cumplirán las disposiciones establecidas en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, o normativa que en el futuro lo sustituya.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública, conforme viene definido en la normativa vigente de infraestructuras comunes de telecomunicaciones. Asimismo se dispondrá de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 5.6.9 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable. En especial se tendrá en cuenta en los casos de agrupación de viviendas.

SECCIÓN 4ª. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.**Artículo 5.6.10 Evacuación de Aguas Pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano específico y destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 5.6.11 Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la normativa

correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la Empresa Municipal que gestiona el servicio.

Artículo 5.6.12 Evacuación de Humos y Gases.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exigirá la previsión específica del sistema de evacuación para los locales en planta baja de edificios, aunque no se concrete en la solicitud de licencia de obras el uso o actividad del mismo.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio hasta la cubierta. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta supere el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 5.6.13 Evacuación Residuos Sólidos Urbanos.

Se cumplirá en todo momento la Ordenanza Municipal de Puerto Real para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de Residuos Sólidos Urbanos. Dotando al edificio de las instalaciones necesarias para la correcta evacuación selectiva de los Residuos y conforme a la Normativa correspondiente: Código Técnico de la Edificación y la referida Ordenanza Municipal.

Asimismo se aplicará lo previsto en la Ordenanza de Residuos de Construcción y Demolición en la realización de cualquier tipo de obra en el término municipal de Puerto Real.

SECCIÓN 5ª. INSTALACIONES DE CONFORT.

Artículo 5.6.14 Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá prever una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Artículo 5.6.15 Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como las escaleras y rampas mecánicas.

2. Con carácter general todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a una planta, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor accesible. En los destinados a viviendas plurifamiliares, dicha condición es obligatoria a partir de 6 viviendas y dos plantas, incluida la baja, reservándose al menos el hueco en la estructura para el resto de los casos y exceptuándose en los edificios destinados a viviendas unifamiliares.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio y será accesible en todo el recorrido.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.7.1 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Se incluyen en este capítulo todas las exigencias básicas relativas a la Seguridad estructural, Seguridad en caso de incendio y Seguridad de utilización exigidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.7.2. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los ciento cincuenta (150) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia, bomberos, etc.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios donde dicho uso sea el principal.
4. En la edificación entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Artículo 5.7.3 Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.7.4 Puerta de acceso.

1. Todos los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura.
2. En todos los casos para el acceso de edificios y locales dispondrán al menos de una puerta en la que las dimensiones mínimas de la hoja sean de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 5.7.5 Circulación Interior.

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.
2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:
 - a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.
 - b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
 - c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.7.6 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Las puertas de ascensores o de acceso a locales que abren hacia el rellano, no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con conductos de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta de superficie de iluminación superior a cien (100) decímetros cuadrados y superficie de ventilación, al menos, de cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Artículo 5.7.7 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros, con una pendiente no superior al seis por ciento (6%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los setenta (70) centímetros.

Artículo 5.7.8 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen las Exigencias Básicas de Seguridad en caso de incendio - SI - del Código Técnico, así como las que estuvieran vigentes en esta materia y que fueran de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas, así como del Consorcio Provincial de Bomberos para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 5.7.9 Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse. Todo ello deberá realizarse justificadamente según lo previsto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.7.10 Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho o barandilla de noventa y cinco (95) centímetros, que deberá ser de ciento diez (110) centímetros cuando la altura sobre el suelo sea superior a dos plantas o seiscientos (600) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de diez (10) centímetros.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES AMBIENTALES.**Artículo 5.8.1 Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 5.8.2 Compatibilidad de actividades.

1. En cualquiera de los ámbitos de las Zonas definidas en esta Normas y en especial en las que el uso básico sea el residencial, sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la legislación de protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección de prevención necesarias.

2. Con carácter general para que una actividad económica, industrial o de las incluidas en el uso terciario, pueda ser considerada compatible compatible con el uso residencial, deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o

vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

- b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimenea de características adecuadas.
- d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 5.9.1 Definición.

Las condiciones estéticas las constituyen el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.

Artículo 5.9.2 Aplicación.

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas de Zona.

Artículo 5.9.3 Armonización de las construcciones con su entorno.

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Artículo 5.9.4 Tratamiento de las plantas bajas.

- 1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse

con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.

- 2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:

- a. Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.
- b. Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Artículo 5.9.5 Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares de las Zonas.

Artículo 5.9.6 Soportales.

Se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, en las zonas en las que el planeamiento expresamente no lo prohíba, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c. La altura que le corresponda a la planta baja del edificio, según las Condiciones de Uso o en las particulares de la zona en que se encuentre.

Artículo 5.9.7 Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán, en la medida de lo posible, las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 5.9.8 Cuerpos salientes.

- 1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- 2. Con carácter general se prohíben los cuerpos salientes cerrados, salvo que lo

autoricen expresamente las Normas Particulares de Zona y en las condiciones que estas establecieran.

3. En todo caso y en los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros del nivel de la acera.

Artículo 5.9.9 Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cien (100) centímetros.
- d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las normas particulares de Zona.

Artículo 5.9.10 Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 5.9.11 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Artículo 5.9.12 Cubiertas.

Con carácter general las cubiertas de las edificaciones deberán ser planas, permitiéndose en algunas zonas las inclinadas, debiendo en este último caso cumplirse las siguientes condiciones:

- a. La pendiente de los planos inclinados se situará entre treinta (30) grados y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales en ambos casos.
- b. La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.
- c. Como material de cubierta se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
- d. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como con láminas asfálticas.
- e. Cuando la edificación se alinee al vial deberán preverse en dicha fachada canalones y bajantes para la recogida de aguas pluviales.

Artículo 5.9.13 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) metros y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso por las Normas particulares de Zona y si éstas no lo hiciesen, con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. En el caso de parcelas en suelo no urbanizable, los cerramientos deberán realizarse con malla cinégetica e hincos, previa autorización municipal y en ningún caso se podrán autorizar cerramientos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de especies cinégeticas en un solo sentido.

Artículo 5.9.14 Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido

calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública y en el interior de los solares o parcelas deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado de las protecciones que impidan su lesión o deterioro.

5. La sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar su origen. La sustitución se hará por unidades del mismo porte que las desaparecidas y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 5.9.15 Consideración del entorno.

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto al mar y los espacios libres, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 5.9.16 Urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación.

1. La superficie libre de edificación de las parcelas deberá ajardinarse y arbolarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión, debiendo recogerse en el Proyecto de que se trate.

2. Los proyectos de edificación deberán contemplar la urbanización y ajardinamiento de la superficie libre de edificación, pudiendo la Administración Urbanística Municipal denegar la concesión de la licencia de edificación, por considerar insuficiente o insatisfactorio el tratamiento previsto.